

MediaTitle	Utusan Malaysia		
Date	29 Jan 2014	Language	Malay
Circulation	173,387	Readership	699,000
Section	Dlm Negeri	Color	Full Color
Page No	11	ArticleSize	624 cm ²
AdValue	RM 12,446	PR Value	RM 37,338



Harga rumah mainan spekulator

SELEPAS Pilihan Raya Umum Ke-12 (PRU-12), harga rumah di seluruh Malaysia naik mendadak. Ia bukan sahaja berlaku di Kuala Lumpur dan Pulau Pinang tetapi juga melibatkan negeri-negeri seperti Kedah, Terengganu dan tidak terkecuali Perak.

Sebelum PRU-12, harga rumah banglo di negeri Kedah masih di bawah RM200,000. Sekarang? Usah cakaplah. Rumah teres setingkat pun sudah melebihi RM200,000. Harga banglo di Jitra pun sudah melebihi RM500,000.

Peningkatan harga rumah yang keterlaluan di seluruh Malaysia umpama tsunami ganas yang melanda negara. Seluruh rakyat terasa impaknya! Lebih-lebih lagi golongan berpendapatan sederhana ke bawah.

Adakah harga rumah sengaja dinaikkan oleh pemain-pemain industri ini selepas PRU-12 dan ia semakin keterlaluan selepas PRU-13 yang mana istilah mampu milik seolah-olah sudah tidak bermakna lagi bagi rakyat bawahan? Adakah ia juga disengajakan agar hanya segelintir golongan yang kaya-raya sahaja mampu membeli rumah, manakala majoriti yang tidak berada hanya melihat rumah-rumah disapu bersih oleh golongan kaya-raya?

Adakah harga yang ditawarkan benar-benar berpaksikan prinsip permintaan dan penawaran? Atau rakyat hanya menerima sahaja harga berkenaan yang ditetapkan oleh pemain industri hartanah?

Banyak faktor yang menyebabkan kenaikan harga rumah. Antaranya kadar pertumbuhan ekonomi, kos pembinaan, inflasi, pertumbuhan penduduk, kos pinjaman dan cukai keuntungan hartanah (CKHT). Walaupun secara umumnya faktor makroekonomi memberi kesan ke atas harga rumah tetapi kalau melihat keadaan sekarang, harga rumah seolah-olah sewenang-wenangnya ditentukan oleh pemain industri. Benarkah begitu? Lebih-lebih lagi, kos sara hidup semakin tinggi dan inflasi dijangka lebih tinggi pada masa sekarang, jadi inilah masanya untuk menaikkan harga rumah bagi pemain-pemain industri hartanah mengaut keuntungan berlipat kali ganda.

Industri hartanah merupakan lubuk emas bagi segelintir golongan yang rakus dan tidak beretika bagi mengaut keuntungan berlebihan.

Menurut rakan saya yang terlibat dalam industri ini, harga barangan binaan telah naik lima peratus pada awal tahun ini dan dijangka akan naik lagi sebanyak lima belas peratus selepas Tahun Baru Cina. Ini bermakna harga rumah akan meningkat lagi selepas ini! Maklumlah kos pembinaan antara faktor utama kenaikan harga rumah. Lagipun kos bahan binaan dikatakan sebagai kos yang tidak mampu dikawal oleh pemaju perumahan.

Menurut rakan saya itu lagi, untuk membina 10 buah rumah teres sahaja, memerlukan modal sebanyak RM1.5 juta. Jadi, apabila kos pembinaan semakin tinggi, lagi

mudah untuk pemain industri menaikkan harga rumah.

Tambahan lagi, tiada had harga bagi mana-mana pihak termasuklah pemaju mahupun spekulator dalam menetapkan harga rumah. Pemaju hanya perlu memohon lesen daripada kementerian berkenaan pada harga yang ditetapkan olehnya iaitu pada kadar minimum dan maksimum. Ia berasaskan ramalan permintaan dan sambutan bakal pembeli.

Sememangnya pemaju akan mengalami kerugian jika tiada pembeli tetapi perlu diingat populasi di Malaysia semakin bertambah, maka permintaan ke atas hartanah terutamanya di bandar-bandar besar seperti Kuala Lumpur dan Pulau Pinang umpama pisang goreng panas. Harga mahal sekalipun tetap ada pembelinya di bandar-bandar berkenaan.

Sememangnya ada pembeli asli tetapi ramai juga di kalangan pembeli spekulator. Mereka inilah yang membeli dengan niat untuk mengaut keuntungan melampau. Ada di antara mereka hanya bekerja makan gaji tetapi menjadi kaya-raya kerana terlibat dalam industri ini sebagai spekulator. Usah terkejut ada di kalangan spekulator berkenaan yang mengaut keuntungan beratus-ratus ribu bagi setiap rumah yang dijual. Ada di kalangan spekulator ini merupakan kakitangan pemaju perumahan itu sendiri. Bayangkan, ketika rakyat kebanyakan bergelut untuk memiliki harga rumah, spekulator pula mengambil kesempatan demi memuaskan nafsu tamak haloba mereka. Begitu juga terdapat warga asing yang membina rumah sebegitu besar dan mampu membeli rumah berharga mahal sedangkan kebanyakan rakyat Malaysia masih tidak memiliki rumah.

Sebab itulah mulai tahun ini melalui Bajet 2014, kerajaan melaksanakan polisi menyekat aktiviti spekulator ini. Polisi kerajaan ini benar-benar merungsingkan spekulator tegar. Begitu juga, polisi kerajaan perlu mengutamakan rakyat Malaysia dalam pemilikan rumah dan janganlah hanya kerana untuk merancakkan industri hartanah, maka, tanah-tanah dan rumah-rumah di Malaysia dimiliki warga asing.

Di Malaysia terlalu ramai pendatang sam-paikan kadang-kala kita terasa seolah-olah berada di negara asing. Kalau mereka sudah mampu memiliki rumah, tidak mustahil satu hari nanti akan wujudnya "perkampungan" warga asing. Fikirkan impak sosial jangka panjang.

Meskipun kerajaan sedang melaksanakan polisi baru bagi membendung kenaikan harga rumah, harga rumah tetap mahal dan semakin menekan sampaikan rakyat pula semakin tidak mampu memiliki rumah.

Difahamkan jika kerajaan ingin melaksanakan polisi rumah siap baru dijual berkemungkinan besar harga rumah akan semakin meningkat. Ini kerana pemaju-pemaju perumahan terpaksa meminjam daripada bank yang kosnya sudah tentu tinggi

Headline	Harga rumah mainan spekulator		
MediaTitle	Utusan Malaysia		
Date	29 Jan 2014	Language	Malay
Circulation	173,387	Readership	699,000
Section	Dlm Negeri	Color	Full Color
Page No	11	ArticleSize	624 cm ²
AdValue	RM 12,446	PR Value	RM 37,338

dan kos ini akan dipindahkan kepada bakal pembeli. Sebelum ini modal pusingan pemaju perumahan bergantung ke atas pembayaran pendahuluan dan pinjaman pembeli sebelum rumah itu siap sepenuhnya.

Sememangnya polisi rumah siap baru dijual ini bertujuan melindungi pembeli tetapi apalah gunanya jika akhirnya rakyat semakin tidak mampu membeli rumah.

Kepentingan bakal pembeli bukan setakat memastikan rumah dibeli tidak terbelang tetapi juga hak mereka dibela agar dapat membeli rumah dengan harga yang berpatutan. Namun, tatkala ini, tiada tanda-tanda bahawa harga rumah adalah berpatutan dalam lingkungan kemampuan majoriti rakyat Malaysia.

Jadi, tsunami ganas kenaikan harga rumah ini perlu dihentikan segera. Tanda-tanda awal gelembung hartanah pun sudah kelihatan terutamanya di bandar-bandar besar seperti di Lembah Klang. Dibimbangi gelembung hartanah ini pecah dan akhirnya tidak mustahil krisis subprima sebagaimana berlaku di Amerika Syarikat terjadi pula di Malaysia.

Percayalah, jika isu ini tidak ditangani segera, ia bukan sahaja membebankan rakyat tetapi juga boleh memberi impak besar ke atas ekonomi negara dalam jangka masa panjang.

PENSYARAH Kanan, Perakaunan dan Kewangan, Pusat Pengajian Perakaunan (SOA) dan Felo Penyelidik, Institut Keusahawanan dan Koperasi (CEDI), Universiti Utara Malaysia.



INDUSTRI hartanah merupakan lubuk emas bagi segelintir golongan yang rakus dan tidak beretika bagi mengaut keuntungan berlebihan.

- GAMBAR HIASAN

